

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Daugaardsvej 3, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 18-X0002416
Ejerudgift/md.: kr. 3.840

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Velholdt hjørnelejlighed med god placering i Brede

Det er i dejlige omgivelser i Brede, at I nu kan flytte ind i denne fireværelses hjørnelejlighed. Boligen, der er placeret på første sal, er især velegnet til senioren, det unge par eller til forældre-køb, og indenfor får I et køkken, to stuer en suite, to værelser og et badeværelse. Derudover er det værd at bemærke, at I får egen vaskemaskine i den fælles vaskekælder, ligesom der også er gode parkeringsmuligheder på den blinde vej.

Køkkenet er flot og funktionelt med hvide elementer og de nødvendige hvidevarer. I stuerne mødes I af behagelige lysindfald såvel som fine trægulve, der tilsammen skaber en herlig atmosfære. Den ene stue er oplagt til sofagruppen, mens den anden stue kan anvendes som spiseafdeling.

Fordelingsgangen åbner op til jeres to værelser, der begge er i fornuftige størrelser, så de kan arrangeres og indrettes efter jeres behov. Nær værelserne ligger badeværelset med terrazzogulv og bruseniche. Ønsker I at udvide badeværelset, er der rig mulighed for at gøre det større.

Fra den ene stue er der dør ud til jeres solrige altan, der fordelagtigt er orienteret mod vest. Her placeres havemøblerne til afslappende stunder, og vil I have græs under fødderne, kan I benytte jer af den fælles have, som deles med de resterende beboere i ejendommen.

Ejendommen er placeret på en lukket vej, hvorfra I nemt når alt, som I skal bruge i dagligdagen. Der er ikke langt til indkøb ved Brede Torv, ligesom I også får fine forbindelser med bus samt tog fra Brede Station, som findes mindre end 650 meter væk. Pendleren tilgodeses ligeledes med fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet, og vil I ud i naturen, er der gåafstand til skovområdet Ravnholm, mens I også nemt når Brede Sø.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Strøm

Adresse: Daugaardsvej 3, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 18-X0002416
Ejerudgift/md.: kr. 3.840

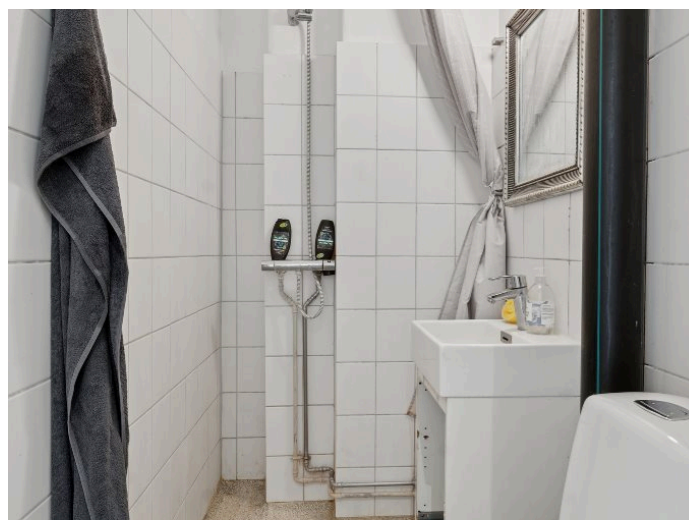
Dato: 29.4.2025



Adresse: Daugaardsvej 3, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 18-X0002416
Ejerudgift/md.: kr. 3.840

Dato: 29.4.2025



Adresse: Daugaardsvej 3, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 18-X0002416
Ejerudgift/md.: kr. 3.840

Dato: 29.4.2025



Adresse: Daugaardsvej 3, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 18-X0002416
Ejerudgift/md.: kr. 3.840

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 15af Lundtofte By, Lundtofte
BFE-nr.: 213424
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.299.000,00
Grundværdi: 2.327.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.639.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.861.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	76 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	81 m ²
BBR-boligareal:	81 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 41.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.5.1949 Dok om huslejekontrol, Om resp se akt 4_AI_553
4.12.2015 Vedtægter: Nye vedtægter

Planer:

Kommuneplan 2021

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Adresse: Daugaardsvej 3, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 18-X0002416
Ejerudgift/md.: kr. 3.840

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos afventer forsikringspolice

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: jf. forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Da sælgers seneste årsopgørelse ikke foreligger pt. Er varmeudgiften anslået ud fra aktuel acontobetaling oplyst fra administrator.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdige bygninger:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb. Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Oplysninger fra det offentlige:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Beliggende i skovbyggelinjer:

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge

Sælger oplyser:

Med henvisning til sælgers oplysningsskema gøres særligt opmærksom på, at sælger har oplyst følgende: Afventer sælgers besvarelse.

Adresse: Daugaardsvej 3, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 18-X0002416
Ejerudgift/md.: kr. 3.840

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.459,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.775.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.473,00	Notering af ejerskifte hos administrator, anslået	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 20.000,00	Debitorskifte ejerpantebrev	kr.	4.325,00
Rottebekæmpelse	kr. 150,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.550,00
		I alt	kr.	3.805.875,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.082,92			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.749 md./ 248.991 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.808 md./ 201.698 år v/ 25,00 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.4.2025. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i

Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås, idet denne skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Daugaardsvej 3, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.775.000Sagsnr.: 18-X0002416
Ejerudgift/md.: kr. 3.840

Dato: 29.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger fra administrator afventes.

LOKALBOLIG KØBERRÅDGIVNING**SKAL DU KØBE NY BOLIG?**

Køb af bolig er en af de største økonomiske beslutninger i dit liv. Det er derfor essentielt, at du får en grundig gennemgang af sagen. LokalBolig Køberrådgivning hjælper dig hele vejen og slipper ikke sagen, før alt er på plads og du har nøglen til boligen i hånden.

NÅR BOLIGEN ER FUNDET:

er det mest oplagt at vælge en ejendomsmægler til at gennemgå alle handlens dokumenter.

En ejendomsmægler beskæftiger sig udelukkende med bolighandler hver dag, dette sikrer dig, som køber, det højeste kompetenceniveau - vi ved præcis, hvad der er vigtigt.

Køberrådgiveren er både ejendomsmægler, MDE og certificeret køberrådgiver, hvilket sikrer et højt fagligt niveau og forsikringsdækning.

Skulle det være nødvendigt, kan vi også tilbyde at tage med på ejendommen for en nærmere gennemgang.

Det er altid en god ide, at have undersøgt økonomien forlods. Det giver en ro, at kende mulighederne, når den helt rigtige bolig dukker op.

Kontakt køberrådgiver **Anni Brøndum på tlf. 43 58 23 33 eller anb@lokalbolig.dk** og hør nærmere.